



BERGEN  
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYPLANAVDELINGEN  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

JM Norge AS  
Postboks 453,  
1327 LYSAKER

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201813570/19 OYTV	ESARK-5120	010419

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463, Delfelt S25 Mindemyren

---

**Møtedato:** 15.03.2019

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** JM Norge AS  
v/Kjartan Viksund

**Plankonsulent:** OG Arkitekter AS  
v/Karen S. Reinholdtsen og Jan Espen Vik

**Kommunen:** Øyvind Tveit, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Håkon Færø, byplan  
Hanne Broch, Byggesak  
Olaf Øines, Bymiljøetaten  
Åge Vallestad, Byarkitekten  
Celine Blanc, Byarkitekten  
Rigmor Huus, Byantikvaren  
Marianne Knutsen, Byantikvaren

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Utbygging av eksisterende boligområde.
- Høyere tetthet.
- Rivning av eksisterende boliger.
- Forslagsstiller ønsker å trekke bebyggelsen opp mot Inndalsveien
- Utnyttelse og byggehøyde er ikke oppgitt

Planstatus:

- Regulert som Sentrumsformål i områdeplan Mindemyren (arealplanid: 61140000)
- Avsatt som sentrumsformål (S38) i Kommuneplanens arealdel 2010 (KPA2010)
- Byfortettingssone (BY2) i forslag til ny kommuneplan (KPA2018)

- Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og bestemmelser i KPA2018 bør legges til grunn

## 2.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

### 2.1 Arealformål

Boligformål er i tråd med områdeplan og KPA.

### 2.2 Byggehøyder / bebyggelsesstruktur / grad av utnytting

Feltet er gitt en relativt høy utnyttelse i områdeplan. Denne må revurderes når feltet nå skal detaljeres. Fokus må være på tilpasning og høy kvalitet på fotgjengerarealer, arkitektur og uteoppholdsarealer. Minimum utnyttelse som vist i områdeplanen kan vise seg å være for mye for dette feltet. Kvalitet og tilpasning til strøkskarakter går foran utnyttelsesgrad.

Mulighetsstudie presentert til veiledningsmøte svarer ikke til byplanavdelingens forståelse av fortetting med kvalitet. Alternativvurdering innlevert til oppstartsmøte anbefaler en løsning som er svært lik løsningen vist til veiledningsmøtet med unntak av at bebyggelsen trekkes opp fortau langs Inndalsveiens hovedløp. Alle alternativer i vurderingsdokumentet viser etter vår vurdering for tung utnyttelse.

Bebyggelse må ha en struktur og utforming som er tilpasset den strukturen den er plassert i. Herunder de eksisterende husene, den bevarede rekken nord for planområdet og byggene videre sørover i nedre del av Inndalsvei. Dette innebærer at nedre del av Inndalsveien beholdes og rustes opp som boliggate. Denne vurderingen støttes av Byarkitekten og Byantikvaren.

Bebyggelsen på feltet har i dag en sterk identitet. Når feltet skal bygges ut på nytt er det naturlig å ta opp i seg denne identiteten i ny bebyggelse og bygge videre på den. Dette er i tråd med føringer fra KPS og ny KPA. Det vil være naturlig å regulere gesims og mønehøyde i detaljeringen av dette feltet. Likeledes vil det være naturlig å ha relativt høyt detaljnivå når det kommer til materialitet og kvaliteter nedfelt i bestemmelsene. Ny bebyggelse på dette feltet er etter vår vurdering godt egnet til familieboliger med god kontakt mot uteområder. Vi anbefaler at det legges opp til en solid andel leiligheter med 3-4 soverom og direkte utgang til forhage eller utearealer.

Noen temaer som vil være aktuelle diskusjonspunkter for videre prosess innenfor temaet arkitektur og bebyggelsesstruktur:

- Taklandskap/takform
- Forhold mellom gate og bebyggelse
- Håndtering av høydeforskjeller
- Utforming av uteområder.
- Møte mellom uteområder og naturområde

#### Utforming av ny bebyggelse:

Byarkitekten ser på eksisterende boliger som svært identitetssterke. Hvis disse skal rives så stiller det høye krav til at ny bebyggelse også er identitetssterk. Føringer fra KPS tilsier at det ikke er rom for generiske bygninger på et areal som

dette. Utforming av tak er viktig tema. Det bør legges opp til et variert taklandskap med gode materialkvaliteter.

Byantikvaren: Bebyggelsesmiljøet er bevaringsverdig. Eventuell ny bebyggelse må ta hensyn til nærliggende kulturminner. Stiller spørsmål om hvor høy fasaden mot Solheimsvannet blir.

Forslagstiller legger opp til leiligheter over to nivå med egne utganger på bakkeplan.

**Plassering av ny bebyggelse:**

Byplanavdelingen er skeptisk til forslaget om å trekke bebyggelsen opp mot Inndalsveien. Dette har bakgrunn i flere hensyn. Bebyggelsesstrukturen har en verdi selv ved rivning av noen av byggene. Vi er også skeptiske til å legge boliger direkte i tilknytning til en gate som Inndalsveien. Vi mener helt klart at dagens bebyggelsesstruktur må danne grunnlag for ny bebyggelse. Gaten byggene ligger langs (nedre del av Inndalsveien) kan rustes opp og gis nye kvaliteter.

Og Arkitekter: Bebyggelse opp mot Inndalsveiens hovedløp vil berike gatelivet. Det gjør at man kan trekke bebyggelsen bort fra vannet. Nedre del av Inndalsveien har få kvaliteter i dag.

BME: Dersom den eksisterende bebyggelsen skal rives er Bymiljøetaten positiv til en løsning der bebyggelsen trekkes opp mot Inndalsveiens hovedløp. Dette muliggjør større avstand fra bebyggelse til naturmangfoldet i Solheimsvannet og vil kunne bidra til miljøet i Inndalsveien. Snitt er viktig for å illustrere dette. Positiv til å få fjernet eksisterende støyskjerm. Naturforvaltningsseksjonen støtter forslaget om å legge gangvei bort fra naturmangfoldshensyn (opp i nedre del av inndalsveien).

Byggesak: Skeptisk til boliger direkte på gateplan i Inndalsveiens hovedløp på grunn av støy og at bolig er et sensitivt formål. Det er få eksempler på at slike løsninger blir vellykket. Det vil kreve en vesentlig buffer mellom boliger og fortau, slik at gevinsten av grepet kan bli relativt liten. Utforming av denne overgangen må vises i planfasen. Her er det behov for buffer for å håndtere støy, og for å etablere halvprivate og halvoffentlige soner. Dette gjør at man ikke vinner mye (i form av økt avstand til vann) ved å legge bygningene opp mot Inndalsveiens hovedløp.

Byarkitekten: Skeptisk til boliger direkte på gateplan i Inndalsveiens hovedløp. Inndalsveiens skala og støy er problematisk. Dagens bebyggelse ligger som en del av en større struktur, som vil bli brutt om bebyggelsen trekkes opp til Inndalsveiens hovedløp.

Oppsummering: Det er ikke enighet om plassering av bebyggelse i relasjon til gate/vei. Det legges opp til at det kunngjøres åpent (med begge alternativer) og at dette landes i underveismøte. Frem til dette må det jobbes likeverdig med begge alternativer.

### 2.3 Grønnstruktur og landskap

Vern av naturmangfold i Solheimsvannet må ha høy prioritet i planarbeidet. Arealet ned mot vannet må vernes mot inngrep og påvirkning i størst mulig grad. Byggegrense mot vann må vurderes i denne sammenheng.

Byplanavdelingen anbefaler at turstien rundt Solheimsvannet av denne årsak føres rundt bebyggelsen, gjennom nedre del av Inndalsveien. Denne må da stenges for gjennomgangstrafikk.

Bekken som har utløp i midten av planområdet bør åpnes så langt som mulig opp mot Inndalsveien og tilrettelegges i henhold til anbefalinger i naturmangfoldsrapport. Denne bør utformes slik at den gir et blågrønt drag gjennom boligområdet.

BME: Ønskelig med god avstand fra ny bebyggelse til vannkanten. Plassering av tursti må ta hensyn til naturmangfold. Det ble i møtet pekt på at Naturforvaltning kan være åpen for å vurdere en passasje på peler i sivet, supplert med hekkeøy. Dersom bebyggelse trekkes opp mot Inndalsveien, vil det kunne bli mulig å få plass til en passasje på land i strandsonen. Denne vil også være avhengig av hekkeøy som erstatningshabitat for fugler.

### 2.4 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer må løses på terreng. Det er ikke ønskelig med utstrakt bruk av takhager her. For å støtte opp under gaten anbefales det at det legges opp til forhager.

Mengde og kvalitet bør ta utgangspunkt i KPA 2018.

### 2.5 Samferdsel, herunder parkering

Trafikksituasjonen i området er ikke tilfredsstillende selv med dagens trafikk. Det er ikke ønskelig med økt trafikk til/gjennom området. Vi anbefaler ut fra dette en parkering som kun ivaretar behov for av/påstigning og HC. Det bør sjekkes om prosjektet kan kobles opp mot mulig parkeringsanlegg under Leaparken. Sykkelparkering må møte krav i KPA2018.

Infrastruktur for gående:

Byplanavdelingen anbefaler vi at gaten (nedre del av Inndalsveien) stenges for gjennomgangstrafikk og omgjøres til gatetun med attraktive kvaliteter for fotgjengere.

Videreføring av tursti rundt vannet gjennom planområdet i nord er usikker, her er ikke trase sikret og internveien her er regulert til offentlig, ikke privat. Det må vurderes om planområdet bør utvides nordover for å rydde opp i denne usikkerheten.

Og arkitekter: Ang. allmenning/kobling til brofestet; skala er viktig, bør ikke være for stor. Det er vanskelige å skape gode kvaliteter i et større byrom plassert her.

BME: Tverrkoblinger er viktig i dette området. Kobling mellom høyskoleområdet og torg T12 bør være en del av planforslaget.

Byarkitekt: Tverrkoblinger ned til, og over vannet er viktige for Mindemyren og Kronstad og må gis gode kvaliteter. Foreslår allmenning fra Inndalsveien ned til Solheimsvannet.

## **2.6 Barn og unge**

### **2.6.1 Skole og barnehage**

Skal kommenteres i alle saker.

Årstad bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016–2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

### **2.6.2 Barn og unges interesser**

Skal kommenteres i alle saker.

For info vedrørende barnetråkk; se <http://www.barnetrakk.no/>

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av sak 92/16 i Bergen bystyre 20.04.2016.

## **2.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap**

Byggene som er foreslått revet er å anse som en del av et bygningsmiljø som har en historiefortellende verdi som illustrerer den første utbyggingsbølgen i området. Slik sett har bygningsmiljøet en bevaringsverdi. Byantikvaren ønsker ikke rivning av byggene.

Gaten husene ligger langs er også å anse som et element i samme bildet. Denne må sees på som bevaringsverdig i seg selv. Den er et strukturerende element i området.

Omfang av rivning må vurderes gjennom planprosessen.

Hvis husene skal rives må det utarbeides grundig dokumentasjon i tråd med Byantikvarens veiledere.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon;  
[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067)

## **2.8 Risiko og sårbarhet**

- Risiko for flom i Solheimsvannet må håndteres.
- Trafikk

## **2.9 Nærmiljøet**

Ved rivning av byggene innenfor dette feltet så må prosjektet gi mye tilbake til nærmiljøet. Det bør legges opp til fotgjengerkoblinger av høy kvalitet. I denne sammenheng bør det opprettes en kobling fra Inndalsveien ned mot brofeste og videre over vannet. Denne kan utformes som en allmenning. Blågrønt drag gjennom planområdet og opprustning av gate er også aktuelt i denne sammenheng. Lengre sør i området er det en stripe grøntstruktur langs muren opp mot inndalsveien. Dette kan være et tiltak for å gjøre gate mer attraktiv.

Byarkitekt: Det bør undersøkes om det er mulighet for funksjoner fra Høyskolen inn i planområdet. Lesesal? Kan plasseres i sammenheng med allmenning/fotgjengertilkomst til bro over Solheimsvannet.

## 2.10 Helse

Støyforhold og luftkvalitet må dokumenteres.

## 2.11 Sjø og vassdrag

Hensyn til naturmangfold i og ved Solheimsvannet må vektas tungt. Naturområde langs Solheimsvannet bør reguleres til grøntformål og sikres med hensynssone. Se punkt 2.3.

## 2.12 Vann og avløp, overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761)

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Solheimsvannet er en del av overvannssystemet for Mindemyren og kan motta store mengder overvann ved mye nedbør. Dette må regnes med når det gjøres flomanalyser.

## 2.13 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

Tilkomst med renovasjonskjøretøy er en utfordring her. Det må vurderes alternative løsninger. Lokalt bussug bør vurderes. RTP må utarbeides. Det bør sjekkes om det er mulighet for koordinering med naboer i Nord.

## 3.0 UTREDNINGER

### 3.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. veilederen til byromsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslaget til KPA2016: <a href="http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoring/kunngjoring-149618">www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoring/kunngjoring-149618</a>
Støyrapport		
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	OK
Naturmangfoldsrapport	Forslagsstiller	OK

Stedsanalysen oppdateres frem mot levering av planforslag.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

### **3.2 Konsekvensutredning (KU)**

KU er gjennomført på områdeplannivå.

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## **4.0 REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **4.1 Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav må påregnes.

- Tursti, uteoppholdsareal og annen infrastruktur
- Blågrønt innslag gjennom planområde i forbindelse med bekk

### **4.2 Utbyggingsavtaler**

For utbygging av Mindemyren legges til grunn at de enkelte utbyggerne har mulighet til å inngå utbyggingsavtale med Bergen kommune, jf. § 3 i bestemmelsene til områdereguleringen. Kommunen legger til grunn et anleggsbidrag på kr. 1816 per m<sup>2</sup> BRA. Bindende avtale kan ikke inngås før detaljreguleringen er vedtatt.

## **5.0 KART OG PLANAVGRENSNING**

### **5.1 Planavgrensning**

Det bør vurderes om planavgrensning skal utvides mot nord og/eller sør for å få med areal som kan brukes til snuhammer, tilkomst og renovasjon. Fortau langs Inndalsveien bør også tas inn for å ivareta evt. tiltak knyttet til støyskjerm. Det bør også utvides ut i vannet for å ivareta eventuelle tiltak i vann (ikke vist på forslaget under).

Det er lagt inn en mulig utvidelse som kan sikre tilkomst videre rundt vannet. Dette kan diskuteres videre frem mot kunngjøring.

Forslag til utvidet planavgrensning (må sjekkes av GIS-seksjonen før kunngjøring):



Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv)

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

## 5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieell:

Årstad, Gnr. 159, Bnr. 463 mfl., Delfelt S25 Mindemyren, Inndalsveien.

## 5.3 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

## 6.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.



Eier av det sørligste bygget bør tas med i planarbeidet for å muliggjøre utvikling av denne tomten.

## 7.0 FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulentene har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

## 8.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 05.03.2019 og trakk følgende konklusjon:

«Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

– Utnyttelse, utforming og forhold til bebyggelsen i området må fastsettes ut fra kvalitetskriterier.

Minimum utnyttelse i henhold til områdeplan kan vise seg å være for mye.

– Nærhet til en eksisterende og en kommende bybanelinje kombinert med trafikale utfordringer tilsier at det etableres parkering kun for HC mv.»

## 9.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Uteoppholdsareal løses på terreng.
- Bekk som har utløp sentralt i planområdet åpnes.

Partene er ikke enige om følgende:

- Bebyggelsesstruktur (plassering forhold til gate/vei)
- Bevaring av nedre del av Inndalsveien
- Plassering av sti
- Almenning mot brofeste

## 10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 10.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	<b>Tema</b>	<b>Ansvarlig</b>	<b>Frist</b>
A	Oppdatere stedsanalyse, vise to alternativer, ett hvor gaten beholdes et hvor bebyggelsen trekkes opp mot inndalsveien	Forlagstiller	Før kunngjøring
B	Valg av konsept	Byplan/forslagstiller	Underveismøte

### 10.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

<b>Oppgave</b>	<b>Frist</b>	<b>Merknader</b>
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>

Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 10.3 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Kommunen må alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Dette er avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes GIS- og sakssystemer.

### 10.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

### 10.5 Dialog

Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">kommunens nettsider</a> .

---

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 5556 5244, eller e-post [oyvind.tveit@bergen.kommune.no](mailto:oyvind.tveit@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201813570.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Øyvind Tveit - saksbehandler*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Og Arkitekter AS, Kanalveien 11, 5068 BERGEN